

**FACULTAD DE DERECHO**  
**ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE**  
**DERECHO**



**"EL LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA**  
**UNILATERAL CUANDO EL ACREEDOR NO**  
**RECONOCE EL DERECHO CONSTITUIDO A SU**  
**FAVOR"**

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA**

**AUTOR:**  
**CYNTHIA KÁATHERINE ESCOBEDO GUEVARA**

**ASESOR TEMÁTICO:**  
**ELMER FERNANDEZ JAIMESJAIMES**

**ASESOR METODOLÓGICO:**  
**REMIGIO ROJAS ESPINOZA**

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**  
**Derecho Registral**

**LIMA — PERÚ**  
**2013**

## DEDICATORIA

Con la presente tesis se rinde homenaje a aquellas personas que con su colaboración y apoyo incondicional hicieron posible la materialización del trabajo

## **AGRADECIMIENTO**

Este trabajo se lo quiero dedicar a Dios por permitirme terminar este trabajo, darme las fuerzas que todo ser humano necesita para concretar una meta y segundo lugar a mis padres que me brindaron su apoyo incondicional durante esta etapa de carrera.

Asimismo, hago extenso el agradecimiento a mi asesor temático y metodológico que contribuyeron en la realización de la presente Tesis.

## **PRESENTACION**

Tengo el honor de dirigirme a ustedes Señores Miembros del Jurado de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo, de la Facultad de Derecho, a fin de hacerles presente el trabajo de investigación cuyo título central es **“EL LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA UNILATERAL CUANDO EL ACREEDOR NO RECONOCE EL DERECHO CONSTITUIDO A SU FAVOR”**, a efectos de obtener el Título Profesional de Abogado, el mismo que fue aprobado como proyecto de tesis y que busca aportar al derecho registral mejores medidas para el levantamiento de hipoteca unilateral .

La presente Tesis se encuentra delimitado en cuatro capítulos, desarrollados de la siguiente forma, en el Capítulo I titulado “Planteamiento del Problema”, presenta la descripción del tema, la formulación de los problemas, los objetivos que se busca, la justificación del trabajo, la delimitación de la investigación. Capítulo II titulado “Marco Metodológico”, presenta las hipótesis y operacionalización de las variables así como la metodología que plantea el paradigma, diseño, tipología entre otros. En el Capítulo III titulado “Marco Teórico” realiza una descripción y análisis de las cuestiones doctrinarias involucradas al problema propuesto. Y finalmente el Capítulo IV titulado “Interpretación y Resultados” en el que se precisa las técnicas de análisis de campo que se desarrolla, como fuente documental, marco normativo, comparado, análisis de encuestas y entrevistas.

Finalmente, debemos resaltar que la presente investigación, contribuirá en el ámbito del derecho registral, para mejorar el levantamiento de hipoteca unilateral. En la medida que es necesario implementar medidas que no afecten el derecho del titular registral frente al levantamiento de hipoteca unilateral.

Cynthia K. Escobedo Guevara.

## INDICE GENERAL

<b>CAPITULO I EL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN.....</b>	<b>1</b>
1 introduccion.....	2
1.1 EL PROBLEMA DE INVESTIGACION .....	6
1.1.1 Planteamiento del problema.....	6
1.1.2 Formulación del Problema .....	9
1.1.3 Justificación.....	9
1.1.4 Objetivos.....	12
1.2 MARCO TEÓRICO .....	13
1.2.1 Antecedentes de la investigación.....	13
1.2.2 Marco Histórico.....	21
1.2.3 Marco Normativo.....	23
1.2.4 Bases Teóricas – doctrinarias.....	31
1.2.5 Marco conceptual .....	43
<b>CAPITULO II MARCO METODOLOGICO.....</b>	<b>45</b>
2 MARCO METODOLOGICO .....	46
2.1 Hipótesis .....	46
2.1.1 Hipótesis General .....	46
2.1.2 Hipótesis Específicas. ....	46
2.2 <i>Variables</i> .....	46
2.2.1 Definición Conceptual. ....	47
2.2.2 Definición operacional.....	49
2.2.3 Indicadores.....	50
2.3 Metodología.....	50
2.3.1 Tipo de Estudio.....	50
2.3.2 Diseño .....	52
2.4 Población, muestra y muestreo. ....	52
2.4.1 Población .....	52
2.4.2 Muestra .....	52
2.4.3 Muestreo.....	53
2.5 Métodos de Investigación .....	53
2.6 Técnicas e instrumentos de recolección de datos .....	53
2.6.1 Técnicas.....	53
2.6.2 Instrumentos.....	54
2.7 Métodos de análisis de datos .....	55
<b>CAPITULO III INTERPRETACION Y RESULTADOS .....</b>	<b>56</b>
3 INTERPRETACION Y RESULTADOS.....	57
3.1 ANALISIS DE FUENTE DOCUMENTAL .....	57
3.2 ENTREVISTA DE PROFUNDIDAD.....	64
3.2.1 Formato de entrevistas.....	64

3.2.2	Análisis de las Entrevistas.....	65
3.3	ENCUESTAS .....	73
3.3.1	Formato de Encuestas.....	73
3.3.2	ANALISIS DE ENCUESTAS.....	74
3.4	MARCO NORMATIVO .....	88
3.5	CUADRO DE ANALISIS DE DERECHO COMPARADA .....	100
3.6	CUADRO DE ANALISIS DE JURISPRUDENCIA .....	106
3.7	Prueba de las hipótesis.....	110
4	Discusión.....	113
5	Conclusiones .....	115
6	Sugerencias (Propuesta lege ferenda).....	116
7	Referencias bibliográficas .....	122
8	Anexos.....	123

## INDICE DE TABLAS Y GRÁFICOS

Gráfico N° 01: Pregunta de Encuesta N°1.....	
Gráfico N° 02: Pregunta de Encuesta N°2.....	
Gráfico N° 03: Pregunta de Encuesta N°3.....	
Gráfico N° 04: Pregunta de Encuesta N°4.....	
Gráfico N° 05: Pregunta de Encuesta N°5.....	
Gráfico N° 06: Pregunta de Encuesta N°6.....	
Gráfico N° 07: Pregunta de Encuesta N°7.....	
Gráfico N° 08: Pregunta de Encuesta N°8.....	
Gráfico N° 09: Pregunta de Encuesta N°9.....	
Gráfico N° 10: Pregunta de Encuesta N°10.....	

## RESUMEN

La presente investigación desarrolla aspectos fundamentales de la hipoteca unilateral y específicamente el levantamiento de hipoteca unilateral cuando el acreedor no reconoce el derecho constituido a su favor dentro de la normativa de los Registros Públicos y de nuestro sistema jurídico. Planteando medidas adecuadas para el levantamiento de hipoteca unilateral sin afectar el derecho del titular registral siempre y cuando el acreedor no haya intervenido en la constitución de la hipoteca y no se haya concretado la obligación dentro el deudor y acreedor.

Esta investigación ha sido trabajada con herramientas metodológicas y técnicas de investigación confiables presentando las hipótesis y variables que son objeto de estudio del presente trabajo así como el paradigma, tipo, nivel y diseño aplicables en la investigación.

En ese sentido, la presente investigación, busca implementar medidas o mecanismos de solución que controlen o delimiten el levantamiento de hipoteca unilateral sin la intervención del acreedor, para evitar la vulneración del derecho de propiedad del titular en sede registral.

Por estos motivos, se realizó un análisis de la doctrina, jurisprudencia y legislación comparada, además de un trabajo de campo, que permitieron presentar una propuesta para la implementación de medidas del levantamiento de hipoteca unilateral.

**Palabras Claves:** Hipoteca, Hipoteca Unilateral, Levantamiento de hipoteca unilateral.



## **ABSTRACT**

This research develops fundamental aspects of the unilateral mortgage and specifically the raising of mortgages unilateral, when the creditor does not recognize the right constituted to his favor inside the regulation of the Public Records and of our juridical system.

Raising measures adapted for the raising of unilateral mortgage without affecting the right of the holder registrarial always and when the creditor has not intervened in the constitution of the mortgage and no made the debtor and creditor has not made concrete of obligation.

This investigation has been worn out with methodological and technical reliable tools of investigation presenting the hypotheses and variables that are applicable object of study of the present work as well as the paradigm, type, level and design in the investigation.

In this sense, the present investigation, it seeks to implement measures or mechanisms of solution that control or delimit the raising of unilateral mortgage without the intervention of the creditor, To avoid the violation of the right of property of the holder in headquarters registrarial.

For these motives, there was realized an analysis of the doctrine, jurisprudence and compared legislation besides a fieldwork, which they allowed to present an offer for the implementation of measures of the raising of unilateral mortgage.

**Keywords:** Mortgage, Unilateral mortgage, Rising mortgage.